PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Regina

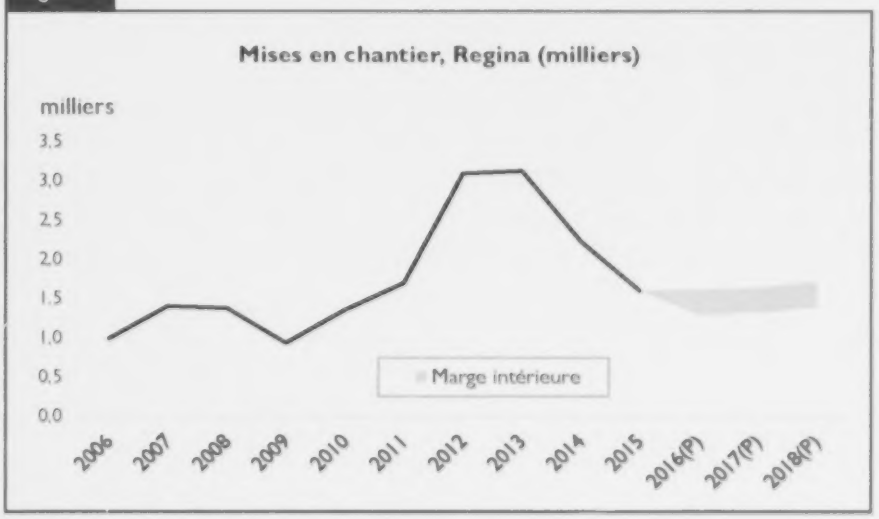
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- Le nombre de mises en chantier d'habitations augmentera légèrement en 2017 et s'accroîtra de nouveau en 2018.
- À Regina, les ventes MLS[®][2] demeureront relativement stables jusqu'en 2018.
- Un meilleur équilibre du marché favorisera une hausse modérée des prix de revente en 2017 et 2018.
- La situation du marché du travail s'améliorera graduellement jusqu'en 2018.

Figure 1



Source : SCHL, (P) : Prévision

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

[2] MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : le nombre de mises en chantier a baissé en 2016, mais il augmentera un peu en 2017 et 2018
3 Marché de la revente : les ventes MLS® resteront relativement stables jusqu'en 2018
4 Marché locatif : le taux d'inoccupation demeurera élevé en 2016 et diminuera en 2017 et 2018
5 Tendances économiques : une reprise graduelle de la croissance de l'emploi est prévue jusqu'en 2018
5 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
7 Tendances en bref
8 Risques associés aux prévisions
10 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : le nombre de mises en chantier a baissé en 2016, mais il augmentera un peu en 2017 et 2018

Cette année, la faiblesse persistante des cours mondiaux du pétrole, de la potasse et de l'uranium a freiné l'activité économique et empêché une croissance plus rapide de l'emploi dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Regina. Ainsi, bien que la demande de logements se soit légèrement intensifiée cette année par rapport à l'an dernier, elle reste plutôt anémique. Étant donné la situation économique actuelle, les constructeurs de la région ont réduit la production afin d'accélérer l'écoulement de leurs unités achevées et invendues. Par conséquent, le nombre d'habitations mises en chantier dans la RMR de Regina est en baisse en 2016 et il devrait se situer entre 1 290 et 1 610. En 2017, un peu plus d'habitations seront commencées (1 320 à 1 640) par suite d'une amélioration graduelle des perspectives économiques à Regina. En 2018, une reprise de la croissance de l'emploi et une autre diminution des stocks favoriseront la construction résidentielle, et les fondations de 1 380 à 1 720 habitations seront coulées.

Après avoir beaucoup baissé pendant deux années de suite, le nombre de maisons individuelles mises en chantier dans la RMR de Regina est en voie de remonter en 2016 pour se situer entre 605 et 695. De janvier à août, le nombre de maisons individuelles commencées à Regina a augmenté de 32 % par rapport à la même période en 2015. L'intensification de la construction résidentielle cette année est attribuable au recul constant de l'offre d'habitations existantes et du stock de maisons individuelles neuves. En 2017, les mises en chantier de maisons individuelles devraient s'accélérer quelque peu et se situer entre 615 et 705. Une progression semblable est prévue en 2018, et les fondations de 650 à 750 unités seront coulées. Pour ces deux années, l'augmentation des mises en chantier repose sur une amélioration des perspectives économiques et sur une réduction continue du stock d'habitations achevées et invendues.

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

En décembre 2015, le stock de maisons individuelles achevées et invendues a atteint un sommet (140 unités) et il s'est dégarni depuis (79 unités en août 2016). Il s'agit d'une réduction de 29 % par rapport au résultat d'août 2015. Le nombre de maisons individuelles bâties sans commande préalable a diminué beaucoup plus rapidement, soit de 37 % d'une année à l'autre, et il s'est établi à 48 en août 2016. Parallèlement, le nombre de maisons individuelles en construction est descendu à 485, en baisse de 19 % d'une année à l'autre.

Le recul du nombre d'habitations commencées à Regina en 2016 est attribuable principalement à la réduction des mises en chantier de logements collectifs[1], qui se situeront entre 780 et 820. La relative faiblesse du marché du travail et un stock élevé d'appartements en copropriété neufs ont entraîné un ralentissement des mises en chantier de logements collectifs cette année. De plus, un haut taux d'inoccupation des logements locatifs et une offre abondante sur le marché de la revente ont limité la construction de logements collectifs dans la RMR de Regina. Cela dit, la gestion des stocks restera un enjeu important pour les constructeurs locaux l'année prochaine. Sous réserve d'un gonflement des stocks, les mises en chantier de logements collectifs devraient augmenter quelque peu en 2017 et 2018 par suite de l'amélioration de la conjoncture économique; elles devraient se situer entre 810 et 840 et entre 830 et 870, respectivement.

À la fin des huit premiers mois de 2016, le nombre de mises en chantier de logements collectifs avait baissé de 25 % par rapport à la même période un an auparavant. Le stock de logements collectifs de

[1] Les mises en chantier de logements collectifs comprennent les jumelés, les maisons en rangée et les appartements.

Figure 2

À Regina, la réduction du stock de maisons individuelles a permis aux constructeurs d'en accroître la production cette année

Source : SCHL

propriétaires-occupants achevés et invendus s'élevait à 269 unités en août 2016. Ce chiffre représente une baisse de 20 % d'une année à l'autre, mais il équivaut à plus du double de la moyenne sur cinq ans, qui est de 132. Étant donné que plus de 75 % de ce stock est constitué d'appartements en copropriété, les mises en chantier de ce type de logements devraient diminuer de façon plus marquée.

Marché de la revente : les ventes MLS® resteront relativement stables jusqu'en 2018

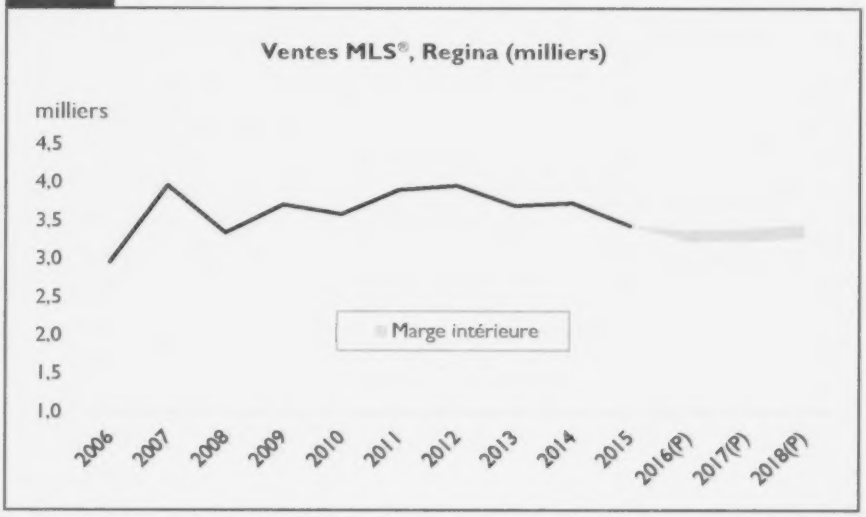
À Regina, les ventes MLS® demeurent plutôt stables en 2016 et, à la fin de l'année, le nombre de transactions devrait se situer entre 3 220 et 3 380. Le ralentissement de la création d'emplois et la progression du taux de chômage ont freiné la demande de logements dans la RMR de Regina. Par conséquent, la demande d'habitations existantes ne devrait pas s'accroître de façon significative cette année par rapport à 2015. L'an prochain, l'amélioration graduelle de la conjoncture économique sera contrecarrée par une modeste remontée des taux hypothécaires et, de ce fait, les ventes se situeront dans une fourchette de 3 225 à 3 395. En 2018, puisque les conditions économiques seront encore plus favorables, il se peut que les ventes augmentent légèrement et soient comprises entre 3 270 et 3 450, mais elles resteront plutôt stables en général.

En août, le cumul annuel des ventes MLS® conclues dans l'ensemble du marché de Regina était supérieur de 0,6 % à celui de la même période en 2015. Sur le plan de l'offre, le nombre moyen d'inscriptions courantes a baissé de 6,1 % d'une année à l'autre à pareille date. Cette réduction a permis au marché de tendre vers un meilleur équilibre, comme en témoigne le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), qui a atteint son niveau le plus élevé cette année, soit 56 %. Un tel RVNI indique que le marché s'oriente graduellement vers le point d'équilibre.

Après être descendu de 0,9 % pour s'établir à 313 015 $ en 2015, le prix moyen des habitations vendues par l'entremise de MLS® à Regina devrait se situer entre 309 415 et 317 585 $ en 2016. Selon les prévisions, le prix MLS® moyen sera de 313 070 à 321 330 $ en 2017 et de 317 310 à 325 690 $ en 2018. Un marché mieux équilibré a permis aux prix de revente de se stabiliser cette année et de commencer à afficher de modestes gains par rapport à l'année précédente. À la fin des huit premiers mois de 2016, le prix MLS®

Figure 3

Ventes MLS®, Regina (milliers)



Source : ACL (P) : SCHL Prévision

Figure 4

Source : ACI (P) : SCHL Prévision

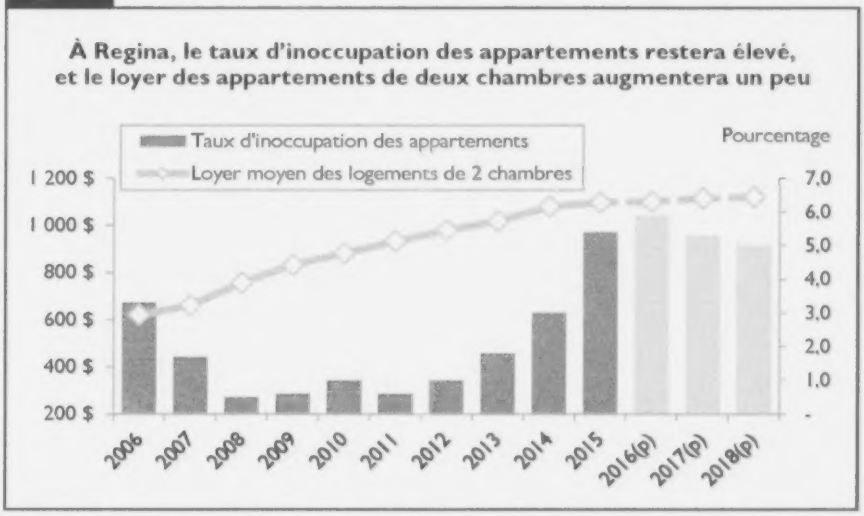
moyen s'élevait à 318 469 $ à Regina, ce qui représente une légère hausse par rapport à celui de la période correspondante de 2015 (316 127 $). De plus, en août 2016, l'IPP MLS® composite pour Regina s'est apprécié de 3,7 % d'une année à l'autre.

Marché locatif : le taux d'inoccupation demeurera élevé en 2016 et diminuera en 2017 et 2018

Après avoir atteint 5,4 % en 2015, le taux d'inoccupation des appartements situés dans la RMR de Regina devrait monter à 5,9 % en 2016 par suite de l'expansion de l'offre sur le marché locatif primaire et de la concurrence accrue exercée par le marché locatif secondaire. De plus, la faiblesse relative du marché du travail a restreint la demande de logements locatifs cette année, en particulier de la part des jeunes qui cherchent habituellement à combler leurs besoins en matière d'habitation sur le marché locatif. En août 2016, le nombre de jeunes de 15 à 24 ans ayant un emploi à Regina était inférieur de 4 200 à celui du même mois un an auparavant. En outre, le cadre analytique d'EMH de la SCHL a continué de détecter des signes élevés de construction excessive dans la RMR de Regina en raison de l'importance des stocks pour chaque tranche de 10 000 habitants et d'un haut taux d'inoccupation des logements locatifs. Cela dit, l'amélioration de la conjoncture économique entraînera une intensification de la demande de logements locatifs et une baisse du taux d'inoccupation qui s'établira à 5,3 % en 2017 et à 5,0 % en 2018.

En 2014 et 2015, plus de 1 500 appartements destinés à la location ont été mis en chantier et, une fois achevés, ils s'ajouteront à l'offre de logements locatifs cette année. De plus, la diminution de la demande de logements locatifs et la concurrence du marché locatif secondaire exerceront des pressions à la baisse sur les loyers moyens. Toutefois, comme le loyer des unités neuves est habituellement plus élevé que la moyenne, cela favorisera une légère hausse du loyer moyen. Le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait donc augmenter un peu à Regina et passer de 1 097 $ en 2015 à 1 100 $ en 2016. Malgré une baisse prévue du taux d'inoccupation au cours des deux prochaines années, les appartements de deux chambres devraient se louer en moyenne un peu plus cher à Regina, soit 1 115 $ en 2017 et 1 120 $ en 2018.

Figure 5



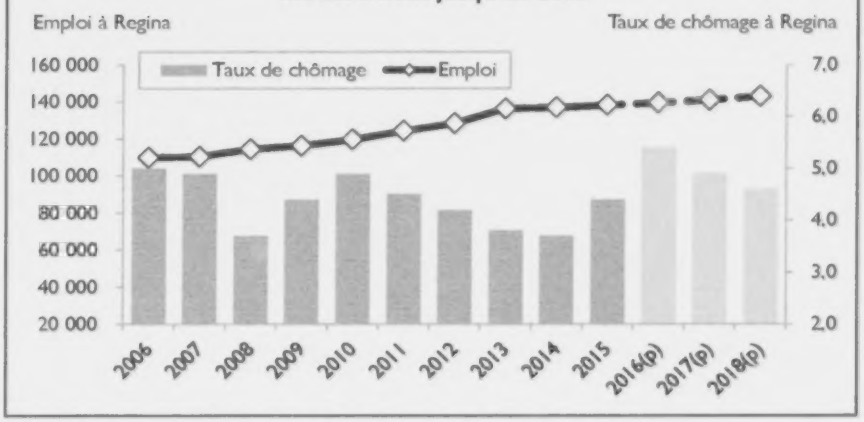
Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs de l'automne, prévisions de la SCHL (p)

Tendances économiques : une reprise graduelle de la croissance de l'emploi est prévue jusqu'en 2018

La faiblesse des cours du pétrole, de la potasse et de l'uranium a entraîné un ralentissement de l'activité économique et de la croissance de l'emploi à Regina. Cette année, l'emploi total devrait s'accroître à un rythme similaire à celui de 2015. En général, l'emploi sera favorisé par l'augmentation de l'activité dans le secteur de la construction, notamment en raison de l'aménagement au coût de 1,9 milliard de dollars d'une route qui permettra à la Transcanadienne de contourner la ville. Dans l'ensemble, les emplois devraient augmenter de 0,9 % en 2016, puis de 1,1 % en 2017 et de 1,4 % en 2018. Tout au long de l'horizon prévisionnel, la croissance de l'emploi sera modeste, comparativement à ce qu'elle était il y a quelques années et elle continuera de reposer largement sur des perspectives favorables en ce qui a trait aux cours mondiaux des marchandises. Comme la population active augmente plus rapidement que les emplois à Regina, le taux de chômage désaisonnalisé s'est stabilisé à 5,5 % en août, ce qui constitue un sommet en neuf ans. En 2017 et 2018, les gains d'emplois continueront d'être favorisés par des investissements continus dans des infrastructures ainsi que dans des projets commerciaux et institutionnels.

Figure 6

À Regina, la croissance de l'emploi augmentera modérément jusqu'en 2018



Source : Statistique Canada, prévisions de la SCHL (p)

En août 2016, le nombre de personnes occupant un poste dans divers secteurs d'activité à Regina s'était accru de 3 300 par rapport au même mois un an auparavant. La plupart de ces personnes travaillent dans les secteurs des services et du commerce, où l'emploi a recommencé à s'améliorer cette année. Parallèlement, la rémunération hebdomadaire moyenne s'élevait à 1 047 $ en août 2016, soit 3,2 % de plus qu'en août 2015.

Puisque les perspectives d'emploi sont plus favorables ailleurs au Canada, le nombre de migrants a diminué à Regina au cours des deux dernières années. Par conséquent, la croissance démographique a ralenti à Regina (+1,9 % en 2015, contre +2,5 % en 2014). La population de Regina devrait augmenter de 1,8 % au cours des deux prochaines années et, en 2018, 255 220 personnes habiteront dans la RMR de Regina.

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

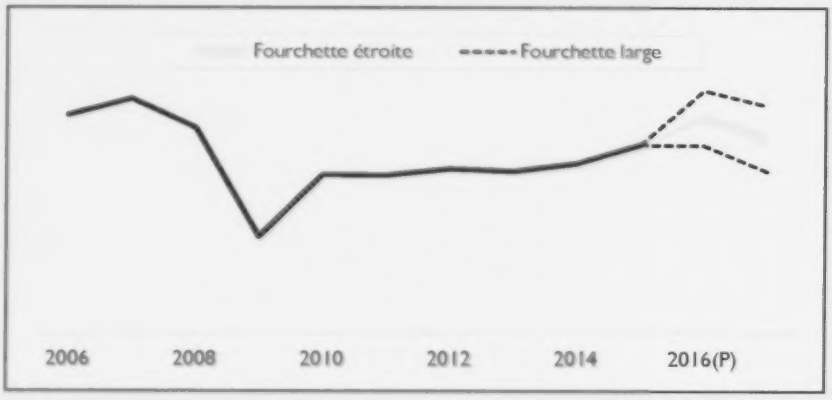
Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

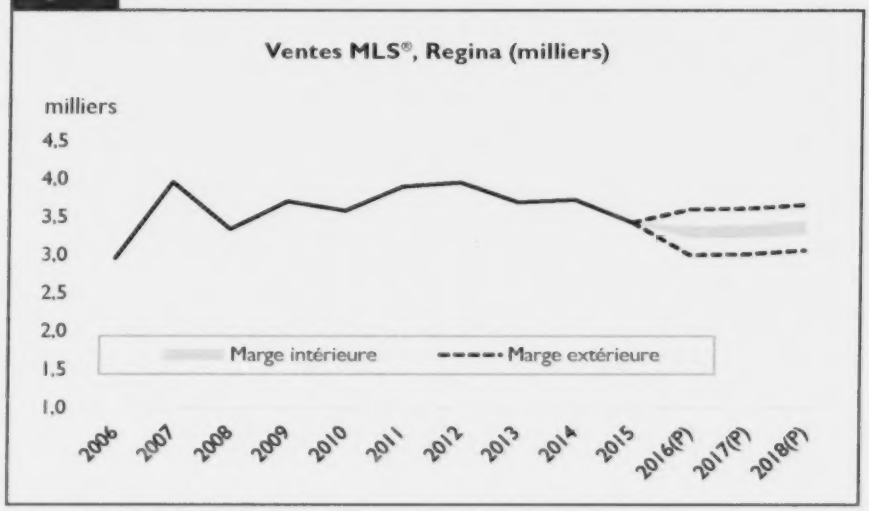
Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	Puisque les emplois ne devraient pas augmenter plus rapidement cette année qu'en 2015, la demande de logements sera limitée à court terme. Une modeste reprise de la croissance de l'emploi en 2017 et 2018 empêchera la demande de logements de diminuer davantage.
Revenu	Un marché du travail déprimé ralentira la progression des revenus, ce qui freinera la demande de logements durant la période visée par les prévisions.
Population	Malgré une hausse prévue du solde migratoire en 2016, la population de Regina devrait s'accroître de moins de 2 % et demeurer à peu près inchangée jusqu'en 2018, ce qui aura un effet modérateur sur les mises en chantier d'habitations.
Marché de la revente	La stabilité des ventes de logements, la réduction de l'offre et le déplacement graduel du marché vers le point d'équilibre favoriseront les mises en chantier d'habitations, en particulier celles de maisons individuelles.
Stock de logements neufs	Le cadre analytique d'EMH de la SCHL a permis de constater que, pour chaque tranche de 10 000 habitants, le stock d'unités achevées et invendues a diminué au deuxième trimestre de 2016, mais qu'il s'est maintenu au-dessus du seuil historique qui dénote une construction excessive. Combiné à un haut taux d'inoccupation des logements locatifs, cela confirme la présence de signes élevés de construction excessive dans la RMR de Regina, ce qui limitera la demande de logements cette année.

Risques associés aux prévisions

Les facteurs de risque sont susceptibles d'entraîner autant des résultats supérieurs aux prévisions que des résultats inférieurs aux prévisions. Ces risques sont énoncés ci-dessous et sont contenus dans les limites inférieures et supérieures des fourchettes de prévisions pour les mises en chantier, les ventes et les prix MLS®.

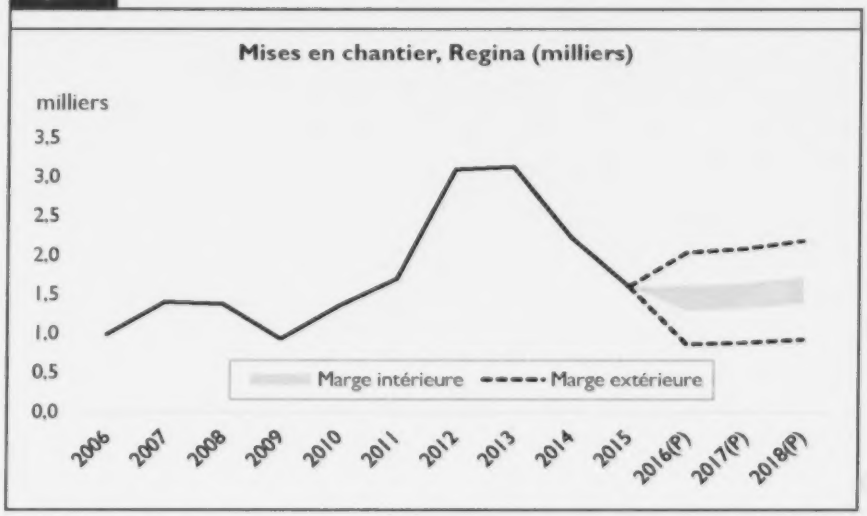
- La faiblesse prolongée des cours mondiaux du pétrole, de la potasse et de l'uranium pourrait aggraver le ralentissement économique actuel, qui pourrait se poursuivre pendant une période plus longue que prévu. Dans ce cas, la croissance de l'emploi ralentirait encore plus durant l'horizon prévisionnel. En revanche, une remontée plus forte que prévu des cours des marchandises améliorerait considérablement les conditions économiques à Regina et renforcerait la demande sur le marché de la revente. Dans un tel scénario, de 3 000 à 3 600 habitations existantes pourraient être vendues à Regina en 2016, de 3 010 à 3 610 en 2017 et de 3 060 à 3 660 en 2018.
- Selon les prévisions, le stock de logements neufs baissera à un rythme soutenu, et le nombre d'unités écoulées ne diminuera pas beaucoup plus rapidement qu'à l'heure actuelle. Une nouvelle détérioration de la conjoncture économique et un gonflement du stock de logements neufs entraîneraient une réduction importante des mises en chantier au cours des deux prochaines années. En tenant compte à la fois des risques positifs et négatifs, le total des habitations mises en chantier à Regina pourrait se situer entre 860 et 2 030 en 2016, entre 880 et 2 080 en 2017 et entre 920 et 2 180 en 2018.

Figure 7



Source : SCHL, (P) : Prévision

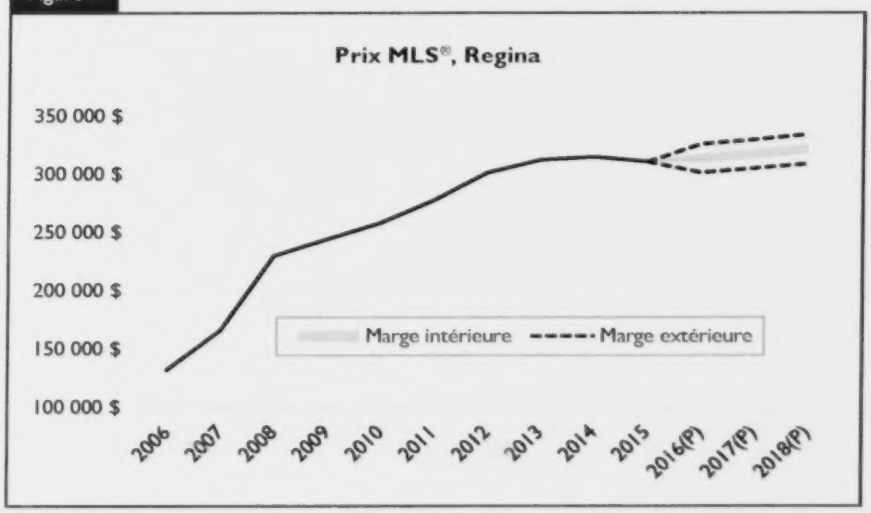
Figure 8



Source : SCHL, (P) : Prévision

- Une amélioration plus marquée que prévu des perspectives relatives aux cours des marchandises en 2017 et 2018 stimulerait considérablement l'activité économique et la croissance de l'emploi, ce qui se traduirait par une demande de logements beaucoup plus ferme au cours des deux prochaines années. En revanche, une détérioration de l'emploi plus importante que prévu entraînerait une forte diminution de la demande de logements, alors que l'offre est demeurée élevée. Selon ces deux scénarios, le prix des habitations existantes vendues à Regina pourrait se situer entre 301 240 et 325 760 $ en 2016, entre 304 800 et 329 600 $ en 2017 et entre 308 930 et 334 070 $ en 2018.

Figure 9



Source : SCHL, (P) : Prévision

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Résumé des prévisions RMR de Regina Automne 2016	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 246	707	513	605	695	615	705	650	750
Logements collectifs	1 876	1 516	1 084	780	820	810	840	830	870
Tous types de logements confondus	3 122	2 223	1 597	1 290	1 610	1 320	1 640	1 380	1 720
Marché de la revente									
Ventes MLS®	3 635	3 568	3 297	3 220	3 380	3 225	3 395	3 270	3 450
Prix MLS® moyen ($)	310 919	315 930	313 015	309 415	317 585	313 070	321 330	317 310	325 690
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1,8	3,0	5,4	5,9	5,3	5,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 018	1 079	1 097	1 100	1 115	1 120
Indicateurs économiques						
Population	231 252	236 995	241 422	246 120	250 620	255 220
Nombre annuel d'emplois	136 100	136 700	138 000	139 200	140 800	142 700

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

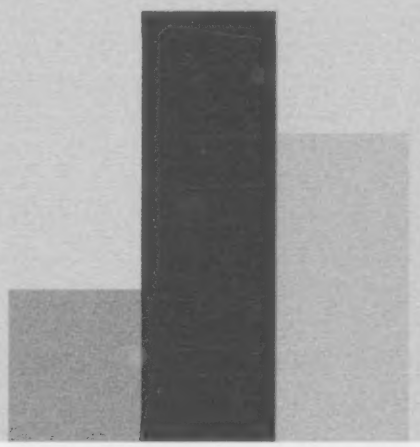
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64349_2016_B02